



ANDERE LENS, LAGER RENDEMENT

- *Basic-Fit wil twee jaar na opening minimaal een rendement boeken van 30 procent op een investering in een sportclub. In pre-coronajaar 2019 behaalden alle zogenoemde volwassen clubs een gemiddeld rendement van circa 35 procent (405 clubs).*
- *Het sommetje is eenvoudig. Na twee jaar heeft een club gemiddeld ruim 3300 leden die 253 euro betalen op jaarbasis. Dit levert een omzet op van 847 duizend euro. Trekken we daar kosten als huur, personeel en verzekeringen vanaf, blijft een ebitda-winst over van circa 428 duizend euro. Delen we de ebitda-winst van 428 duizend euro door de gemiddelde aanvangsinvestering per club van 1,2 miljoen euro, rolt hier een rendement van 35 procent uit.*
- *Dit door Basic-Fit becijferde rendement zal al snel een factor drie hoger zijn dan de rendementseis van beleggers (schatting kostenvoet van kapitaal: 10 procent). Dat is uitzonderlijk hoog. Helaas geeft het sommetje van Basic-Fit een te rooskleurig beeld.*
- *In het winstcijfer zitten niet alle kosten. Zo wordt buiten door Basic-Fit geprognosticeerde onderhoudsinvesteringen (55 duizend euro) en belastingen (circa 72 duizend euro) gerekend. Ook worden alle op het hoofdkantoor gemaakte kosten – denk aan marketing maar ook de ontwikkeling van apps – niet meegenomen (schatting: 85 duizend euro). Als wel met deze kosten rekening wordt gehouden, zakt het rendement van 35 procent naar rond de 18 procent. Nog steeds ruim boven de rendementseis van kapitaalverschaffers, maar toch minder vorstelikh.*
- *Bovendien worden de aanvangsinvesteringen van 1,2 miljoen euro optisch laag gehouden. Veel beleggers bestempelen Basic-Fit als asset light omdat het sportschoolvastgoed niet op de balans staat, maar wordt gehuurd. Aangezien huurcontracten ruim tien jaar lopen, zou je kunnen stellen dat alle toekomstige huurverplichtingen ook een soort schuld zijn. Voor de hele groep zet Basic-Fit – in lijn met boekhoudregels – deze schuld wel op de balans. Maar op clubniveau dus niet.*
- *Houden we wel rekening met huurverplichtingen, dan leidt dit al snel tot een verdubbeling van de investeringen, waardoor het rendement verder daalt tot circa 14 procent. Het is goed te beseffen dat het vereiste rendement van kapitaalverschaffers meedaalt, omdat de helft van het kapitaal dat wordt geïnvesteerd, wordt gefinancierd tegen een lage rente (de rente die Basic-Fit in theorie zou moeten betalen voor het financieren van vastgoed).*

PRE-CORONA (2019)

Aantal leden van een volwassen club	3343
Gemiddelde inkomsten per lid	€ 253
Omzet volwassen club	€ 846.914
Totale kosten	€ 419.222
Ebitda (Basic-Fit-definitie)	€ 427.691
Overhead per club	€ 85.842
Ebitda (VEB-definitie)	€ 341.850
Onderhoudsinvesteringen	€ 55.000
Ebit	€ 286.850
Belastingen (25%)	€ 71.712
Winst voor kapitaalverschaffers	€ 215.137
Investering	€ 1.190.000
ROIC (op basis van Ebitda, Basic-Fit)	35,9%
ROIC (op basis van Ebitda, berekening VEB)	18,1%
ROIC (inclusief huurverplichtingen, berekening VEB)	13,9%

fers eind juli. Meer details volgen op de strategiedag in november, maar voorlopig blijft het concern vasthouden aan de overtuiging dat het aantal clubs nog eens verdubbeld kan worden tot 2000.

Ondertussen zitten kleinere spelers, die moeilijker kapitaal konden ophalen en in sommige gevallen slechter toegang hadden tot overheidssteun, niet in een groei- maar overlevingsmodus. Analisten denken dat veel sportschoolhouders ermee stoppen zodra uitgestelde belastingen alsnog betaald moeten worden. In de VS is inmiddels 20 procent van de capaciteit verdwenen.

Basic-Fit heeft de strategie om de penetratiegraad, oftewel het

NIEUWE CLUBS VAN BASIC-FIT WORDEN VOORZIEN VAN 25 'SLIMME' CAMERA'S EN TWAALF SENSOREN DIE AFWIJKEND GEDRAG DETECTEREN